臺灣桃園地方法院民事判決

108年度簡上字第179號

上　訴　人　林矗杉
訴訟代理人　周紫涵律師
　　林春億
被 上訴 人　皇翔建設股份有限公司
法定代理人　廖年吉
訴訟代理人　周仕傑律師

上列當事人間因債務人異議之訴事件，上訴人對於中華民國108年4月19日本院桃園簡易庭106年桃簡字第1075號第一審判決提起上訴，本院於108年10月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人執有伊於民國104年5月19日所簽發、未載到期日、票面金額為新臺幣（下同）544萬元之本票（下稱系爭本票）1紙，聲請臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）裁定於金額為334,710元之範圍內准許強制執行，臺北地院於106年1月11日以106年度司票字第610號裁定准予強制執行後，被上訴人即執該裁定為執行名義向本院民事執行處以106年度司執字第28404號為強制執行，就伊所有坐落桃園市○○區○○段○　○號、應有部分500000分之238及同段448建號即門牌號碼桃園市○○區○○路○○○　號房屋（下稱系爭房地）進行查封拍賣。惟伊當初原本乃係預計要購買桃園捷運A7站合宜住宅皇翔歡喜城戶別為C10棟1樓房屋（下稱系爭C10房屋），竟因被上訴人之過失，誤買戶別為C9棟1樓房屋（下稱系爭C9房屋），致伊因胞弟林春億無法同住而必須另行支出房租及水電瓦斯費用，受有金錢損失合計共193萬2,000元，加以系爭C9房屋採光不足、通風不良，容易潮濕，欠缺通常之價值效用，又致伊另外受有市價減損之損害，伊自得以上開二債權與被上訴人之系

爭本票債權為抵銷，系爭本票債權即因此而不存在，被上訴人據此所為強制執行程序亦失所附麗，為此爰依強制執行法第14條第2項規定，求為撤銷本院106年度司執字第28404號給付票款強制執行事件所為強制執行程序之判決。

二、被上訴人則以：本件為合宜住宅買賣，選屋程序嚴謹，事先須經買受人填寫志願卡多次確認，自無可能發生選屋錯誤之情事。伊並未參與上訴人之選屋作業，且系爭C9房屋面積為33.79坪、價格為483萬元，系爭C10房屋則為40.13坪、768萬元，兩者相差甚鉅，難有選錯房屋之可能。況且，本件上訴人之選屋序號為1231號，於上訴人進行選屋時，系爭C10房屋早經序號在前之人選定買受，上訴人尤無可能在選屋流程中選取系爭C10房屋。最後，系爭房屋既無違反建築技術規則第41條、第43條規定之情形，亦無採光不足、通風不良或容易潮濕之瑕疵，上訴人以此主張受有市價減損之損害，亦非有據等語資為抗辯。

三、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴，補陳：本案誤售房屋之爭議，肇因於被上訴人公司之管理不善及作業疏失，伊同財共居家屬林春億另行租屋之損失，即為伊本人之損失，伊請求再次履勘現場並鑑定系爭C9房屋因採光不足、通風不良及易潮濕等瑕疵所致生之市價貶損等語，並上訴聲明：㈠、原判決廢棄。㈡、本院106年度司執字第28404號強制執行事件所為強制執行程序應予撤銷。被上訴人則補陳：本件並無履勘系爭C9房屋之必要等語。並答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事實：

㈠、上訴人確有簽發如臺北地院106年度司票字第610號本票裁定所示之系爭本票。

㈡、兩造於102年8月4日簽訂房屋土地買賣預定契約書（下稱系爭買賣契約），約定由上訴人以總價683萬元價金，向被上訴人購買機場捷運A7站合宜住宅皇翔歡喜城系爭C9房屋及地下第一層第1452號、第1453號車位。

㈢、上訴人迄今尚欠被上訴人公司系爭買賣契約之價金尾款334,710元並未支付。

㈣、被上訴人前執系爭本票向本院聲請以106年度司執字第28404號事件對上訴人就系爭買賣契約之價金尾款為強制執行（下稱系爭執行事件）。

㈤、系爭買賣契約於102年6月21日經上訴人攜回審閱44日後，於102年8月4日簽訂（見原審卷一第51頁）。

㈥、上訴人就系爭買賣契約之選屋序號為1231號。機場捷運A7站合宜住宅皇翔歡喜城系爭C10房屋，則係於102年7月24日經選屋序號為239號之人所買受。

五、本件爭點：

㈠、上訴人是否係因被上訴人之過失，以致將原本所欲購買之系爭C10房屋誤買為系爭C9房屋？

㈡、上訴人依民法第184條第1項前段、第359條等規定，主張被上訴人過失不法侵害其財產權，致其因此受有損害，有無理由？

㈢、上訴人主張依強制執行法第14條第2項之規定，請求撤銷系爭執行事件，有無理由？

六、得心證之理由：

㈠、上訴人是否係因被上訴人之過失，以致將原本所欲購買之系爭C10房屋誤買為系爭C9房屋？

1.觀諸卷附被上訴人公司於原審所提出之「皇翔歡喜城1F全區中庭示意圖」影本（下稱一樓全區示意圖，見原審卷一第48頁），核與彩色列印之正本資料相符（見原審卷三第6頁），其上並已清楚標示皇翔歡喜城一樓社區C棟之一樓，共有C1、C2、C3、C5、C6、C7、C8、C9、C10共9間店鋪或住宅，且僅有編號C1、C6、C7、C10為邊間。參以證人即陪同上訴人胞弟林春億前往驗屋之葉士銘於原審審理時，業已證稱：「（驗邊間後發現格局圖不符，是指當時有兩張格局圖？）只有一張，但是格局圖一看就與現場對不起來」、「（當時之格局圖是兩房房型？）是」等

語（見原審卷二第16頁反面），以及證人即被上訴人採購主任陳怡如於原審審理時，亦有證稱：「……，而當天因為我沒有去過C棟，所以我有問同事一樓C9是哪一戶，……」、「……，因為當時原告去驗屋的人拿出平面圖發現是錯誤的，我們就出來了，後來我們對照平面圖，沒有問題，就開始驗一樓C9」、「從第一間房屋就是我陪同驗屋的，我印象中第一間房屋還沒有開始驗收，就發現不對了，因為我只有帶一張驗屋單過去」等語在卷（見原審卷二第19頁、第20頁）。因證人葉士銘、陳怡如既均已有於驗屋當天核對確認皇翔歡喜城之相關平面圖說，並確定系爭C9房屋並非邊間，可見上開一樓全區示意圖應與皇翔歡喜城一樓C棟之現場實際建築狀況一致，而為被上訴人對外銷售該社區一樓C棟房屋之宣傳廣告文件無誤。

2.其次，觀諸皇翔歡喜城就本案機場捷運A7站合宜住宅招商投資興建所使用之空白房屋土地預售買賣契約書審閱本，除包含契約之本文外，另尚有多達13個契約附件、12個附圖（見原審卷三第23至51頁），可謂內容豐富翔實。經核其中附件十二之附圖二關於C棟一樓平面圖之內容（見原審卷三第57頁），既與上開一樓全區示意圖一致，而兩造所簽訂之房屋土地買賣預定契約書，又載明：「契約審閱權」、「本契約於中華民國102年6月21日經買方攜回審閱44日（契約審閱期間至少五日）」、「買方簽章：林矗杉、林春億代」等語（見原審卷第51頁）。循此自堪認定上訴人於正式簽訂本案房地買賣契約前，即已因被上訴人之交付，而取得上開契約附件十二之附圖二，並得以該附圖為憑據，確定皇翔歡喜城C棟一樓之系爭C9房屋並非邊間，系爭C10房屋始為邊間甚明。

3.再者，觀諸卷附機場捷運A7站合宜住宅房屋選屋確認單，其上明白記載：「【房屋購買明細及付款明細】……」、「【購買明細】項目：房屋、興建單位、皇翔、基地區別：B、棟別：C、戶別：9、樓層：1、坪數：33.79，合計：

房屋一戶，房屋總價為新臺幣肆佰捌拾參萬元整、房屋簽約金為新臺幣參拾萬元整」、「㈠、本單所載之房屋業由承購人選定並經承購人確認無誤簽名後，則視為完成房屋選屋作業，承購人不得以任何理由變更……。」、「承購人已知悉前列事項並確認簽名如後：林矗杉、林春億代、中華民國102年8月4日」等語（見原審卷一第47頁）。參以林春億確有受其胞兄即上訴人之委託，出面代理購買本件房地，此有授權委託書1份在卷可稽（見原審卷一第47頁反面），自可見系爭C9房屋在正式簽訂買賣契約前，確有經林春億以上訴人林矗杉代理人之身分，加以簽名確認選定是要購買系爭C9房屋無誤。

4.茲因林春億既已於107年1月22日原審言詞辯論期日，業已當庭脫口陳稱：「我在簽約之前好像有看過資料，當時我有請朋友上網去看資料，聽朋友說編號是1、2、3、5、6、7、8、9，朋友跟我說9號都是邊間」等語（見原審卷一第123頁反面），繼於107年3月1日，又提出民事債務人異議之訴補充意見狀，表示：「……。經查皇翔歡喜城C棟銷售戶別代號所示C9為邊間」等語（見原審卷一第268頁倒數第6至7行），之後再於108年3月19日，提出書狀陳稱：「……，當時不知C9代號確認單為誤填，而C10才是正確的邊間房子，……」云云（見原審卷二第133頁）。可見林春億在正式簽立本件房地買賣契約前，確曾有央請朋友為其上網代看資料，且該友人並向林春億表示：「代號所示C9為邊間」等語無誤。惟林春億之友人在簽約前向林春億所告知之皇翔歡喜城社區C棟一樓之戶別編號、坐落位置，經核明顯與前述附件十二之附圖二、一樓全區示意圖不符（見原審卷三第57頁、原審卷一第48頁），自非皇翔歡喜城之實際銷售屋況資訊，林春億友人在林春億簽約前向其所為之資訊告知，顯屬錯誤。林春億就此雖另行提出內政部不動產資訊平台及樂屋網之網頁內容（見原審卷一第46頁、第126頁），企以證明於其購屋當時，編號C9之房屋確為C棟

邊間云云，惟觀之上訴人所摘錄之內政部不動產資訊平台網頁內容，並未見有何關於本案皇翔歡喜城社區C棟一樓平面圖之內容；另上訴人所提出之樂屋網網頁，乃係證人葉士銘在交屋後沒多久，協助林春億在網路上所搜尋之資料，因該圖是葉士銘在網路上所搜尋而來，網路上並沒有標註究係1樓或2樓，葉士銘自身也不清楚該格局是否與皇翔歡喜城社區格局、房型、編號相同等情，既經證人葉士銘於原審審理時證述無誤（見原審卷二第15頁反面），顯見該樂屋網網頁既未清楚表明究係何處建物、在哪些樓層之平面圖，亦未見被上訴人在該網頁上提出該圖與實況或銷售內容相符之保證，本院自難令被上訴人就第三人所刊登之樂屋網網頁資訊負擔任何契約責任。

5.反觀上訴人訴訟代理人林春億，早於本件買賣契約簽訂前之102年6月21日，即已將契約書連同附件、附圖在內一併攜回審閱，此有前開審閱單在卷可稽（見原審卷一第51頁），詎其竟於本院準備程序時，當庭供稱：「（本件買賣契約書有無提供給上訴人審閱？）我有請別人幫忙看」、「（請別人幫忙看的結果為何？有無確認房型、門牌號碼？）我回去沒有看，簽完約回去之後都沒看」、「簽約之前有給資料袋，資料袋裡面的資料有請人幫忙看」、「（你請人幫忙看資料，有無請人家確認你要買的是哪一個房子？）沒有特別記哪一個房子」云云（見本院卷第98至99頁），此舉顯與一般人慎重看待購屋為人身大事之處事態度大相徑庭，已頗啟人疑竇。再觀諸證人即林春億之友人葉士銘於原審審理時，復有到庭證稱：「（請問證人公司名稱為何？）建富文創股份有限公司」、「（建富資產管理公司與證人關係為何？）我是負責人」、「（原告訴代〈按：即指林春億，下同〉與建富資產管理公司有無關係？）原告訴代是我們的客戶，跟我們學習上課，原告訴代不動產之相關投資都是其自己操作，但是進公司學習後會詢問相關問題，其大概係於3、4年前開始學習」、「（就證人所知，原告訴代到你們公司學習前

，是否有買賣過其他房屋或投資不動產？）應該是有，他常常有很多案子來詢問，表示其之前有買過不動產」、「（原告訴代是否曾擔任過建富資產管理公司之監察人？）是我們股東邀請他的，我本人沒有，……，可能因為原告訴代學有財經專長，當時成立新公司，會比較有說服力，故找有財經專長的人來擔任監察人」等語（見原審卷二第17至18頁反面），清楚可見林春億非但不因其視力狀況以致影響財經專業，甚且在本案之前更早已有多方涉獵不動產交易之經驗，殊難想像林春億於本案中究有何因囿於視力不佳以致處於經濟交易弱勢地位之情境。本院乃綜合考量上情，認林春億於本院上開所為供述，恐應係遭本院質疑其疏盡對己義務，始為上開背離交易常情之供詞，核非事實，本院不能採信。

6.而依前揭契約附件十二之附圖二及審閱單之記載，併參以證人即海悅廣告公司經理馬士雄於原審審理時清楚證稱：「於申購戶填寫志願卡之四個月前，我們有跟營建署及相關消保官研議，所有登記想要購買合宜住宅者，我們都會提供這四家建設公司之文宣、圖面及契約書，讓客戶可以去審閱，因此從契約書之內容應該可以知道個個產品之編號及對應內容」等語（見原審卷二第12頁反面），自堪認定林春億早經被上訴人公司之交付，而在簽訂房屋選屋確認單或買賣契約之前，因事先取得前開附件十二之附圖二，而得悉系爭C9房屋並非該棟邊間，且系爭C9房屋與系爭C10房屋各為皇翔歡喜城社區C棟一樓不同房屋無誤。詎林春億竟罔顧上開契約之審閱內容，貿然聽信自己友人前揭明顯悖於契約附件附圖內容之說詞，並據此決意先後簽訂房屋選屋確認單及本案系爭C9房屋之房地買賣契約，則其無從以本件買賣契約買受系爭C10房屋，本為契約法理之必然，自難以此反認被上訴人究存有何過失之可言。

7.尤以本件上訴人之代理人林春億，本身存有財經背景，甚且又有多次參與不動產買賣交易之經驗，已經證人葉士銘證述如上，林春億在已明知系爭C9房屋並非邊間，且所欲代理

購買之標的乃為系爭C9房屋之情況下，猶仍陸續簽訂系爭C9房屋之房屋選屋確認單及買賣契約書，並以此逕向被上訴人公司發出買受系爭C9房屋之意思表示，昭彰可見本件林春億內心所意欲之標的，與其外部所表示之標的，確實均同為系爭C9房屋，客觀上更難認林春億當初究有何發生選屋錯誤之可言。

8.至上訴人雖一再抗辯：上訴人因身體不好，胞弟林春億及胞姐林秀青為了要方便照顧上訴人，才有意選購三房房屋加以同住；林春億視力不好，也有請求被上訴人公司現場人員協助，表示欲購買社區一樓邊間三樓房屋，經現場人員表示還剩下C、D、E等棟還有邊間房屋並未售出，林春億就請現場人員協助選購C棟一樓邊間三房房屋及兩個車位，現場人員也有告知林春億說系爭C9房屋符合需求，孰料系爭C9房屋並非邊間也非三房云云。惟查：

⑴按民法第88條之規定，係指意思表示之內容或表示行為有錯誤者而言，與為意思表示之動機有錯誤之情形有別（最高法院51年台上字第3311號判例意旨參照）。準此以言，縱令本件上訴人所述購買本件房地係為與兄弟姊妹同住一節屬實，惟此終屬上訴人與被上訴人簽訂買賣契約而為交易之動機，核與上訴人以其代理人林春億對外所為之意思表示內容或表示行為是否發生錯誤，並無關連。上訴人以此主張本件應有發生選屋錯誤之情事云云，並非有據，本院已難採憑。

⑵況且，系爭C10房屋早於102年7月24日即經選屋序號為第239號之蔡○○所確認選定，此有卷附房屋選屋確認單1紙在卷可稽（見原審卷一第259頁），參以證人馬士雄於原審審理時，又具結證稱：「……，今日有攜帶志願卡志願，依據志願卡，必須填寫其欲購買之建設公司、建築棟別、戶別及樓層，不可能由申購戶說明其想要之房型而由海悅廣告公司之人員幫忙填寫」、「海悅公司及營建署的人無法代替申購者填寫志願卡，填寫志願卡完畢後，就依據申購者之編號，去做志願卡之判別」、「……，不同之房型顯示之顏色不

一樣，……，就我認知這應該是住戶自己要做功課，好確定志願卡填寫之建設公司樓層戶別，究竟對應的是什麼房子」、「於志願卡判別完畢後，惠請購買者簽認，印象中當時也有很多申購戶，因為不是買到3房、4房，因此就放棄申購資格」、「於確認單簽認完畢後，才會請各家建設公司帶領申購戶，至其各別管區，做繳款、選車位、簽立契約之情形」、「（一天有好幾個選屋梯次，後面梯次的人，如何能確定他在家中所填寫之房屋，並未被當天稍早梯次之人選走？）可以透過主場館之電視來知悉，電視都是及時更新的，因為在填寫之50分鐘內，可以自由更換已經填好之志願卡內容」等語在卷（見原審卷第12頁正反面、第14頁），並有林春億在簽約時所確認簽章之房屋平面圖影本可參（見原審卷一第64頁），自堪認證人馬士雄上開證述內容確有真憑實據。是依證人馬士雄上開所證，非但可見海悅公司人員根本並未在現場負責協助林春億填寫選屋志願卡，甚且在林春億於102年8月4日為了購買本件合宜住宅而填寫志願單時，依現場公告展示之電視資訊，根本不可能會跳出顯示可以選購系爭C10房屋之內容。上訴人事後空言辯稱林春億係因受海悅公司人員協助填寫志願卡，並經現場人員表示還剩下C、D、E等棟還有邊間房屋並未售出云云，自非事實，本院不能採信。

9.上訴人復抗辯：本件驗屋時，因葉士銘發現現場格局與合約圖不符，現場人員先表示係因格局圖面貼錯，之後又發現是戶別編號有誤，才開啟系爭C9房屋驗屋云云。查，證人即被上訴人公司採購主任陳怡如於原審審理時，固有到庭證稱：「驗屋時，公司有分配工作內容，我原本是擔任前檯報到組之部分，但是因為當天驗屋人數非常多，故被調去當驗屋人員」、「而當天我沒有去過C棟，……」、「……，因為當時原告去驗屋的人拿出平面圖發現是錯誤的，我們就出來了，後來我們對照平面圖，沒有問題，就開始驗一樓C9」、「（從第一間房屋出來後，是直接驗第二間房屋，還是回

前面中心，才回來驗第二間房屋？）是直接驗第二間房屋」、「（於驗屋過程中，原告訴代或陪同原告訴代驗屋之人，有無反映說他們要購買的是1 樓邊間及3 房之房型？）驗屋時有講過要邊間，但是沒有說到房型」、「（當時原告訴代或陪同原告驗屋之人，有無表示因為第二間房屋非他們要買之房型而拒絕驗屋？）沒有」、「我確定第一間完全沒有驗就出來了，……」、「（第一間房屋有無簽驗屋紀錄單？）沒有」、「我們要開始驗收的時候，因為證人葉士銘有帶工具，因為要量距離的時候，就發現與平面圖有出入，因此根本沒有驗收第一間房屋」、「從第一間房屋就是由我陪同驗屋的，我印象中第一間房屋還沒有開始驗收，就發現不對了，因為我只有帶一張驗屋單過去」等語在卷（見原審卷二第19至20頁）。惟此至多僅能證明陳怡如於驗屋當天因臨時遭調派工作，又未曾進入過皇翔歡喜城社區C棟，以致未能在第一時間將林春億及葉士銘帶往正確之系爭C9 房屋進行驗屋。惟陳怡如於系爭買賣契約成立後，於契約履行階段所發生帶領驗屋之錯誤，並不會影響本件買賣契約之標的原本即應為系爭C9 房屋之契約效力，更不會因此倒果為因，僅因陳怡如上開單方一時之疏失，即使本件買賣契約標的發生合意變更之效力。是上訴人以此指摘本件應有選屋錯誤之情事存在云云，仍非有據，本院不能採憑。

10. 此外，綜觀全卷，本件上訴人復未能舉證證明本件究有何發生選屋錯誤，抑或被上訴人應就上訴人如何之選屋錯誤行為負責等事實存在，則其主張上訴人係因被上訴人之過失，以致將原本所欲購買之系爭C10房屋誤買為系爭C9 房屋云云，即非事實，本院不能採信。

㈡、上訴人依民法第184 條第1 項前段、第359 條等規定，主張被上訴人過失不法侵害其財產權，致其因此受有損害，有無理由？

1. 查，本件上訴人既無法舉證證明本件被上訴人究有何應就上訴人選屋錯誤行為負擔損害賠償責任之侵害事實存在，則其

以自己選屋錯誤為由，主張被上訴人過失不法侵害其財產權，而本於侵權行為之法律關係，訴請被上訴人應賠償其所受之損害云云，自嫌無據。

2.上訴人再主張：系爭C9房屋因存有採光不足、通風不良，容易潮濕，欠缺通常之價值效用，致上訴人因此受有市價減損之損害，並請求被上訴人應依民法第359條之規定負瑕疵擔保責任云云。惟查：

⑴本件經原審囑託上訴人以107年6月15日之書狀所指定之正莊不動產估價師事務所為鑑定人（見原審卷二第58頁），代為鑑定系爭C9房屋是否存有採光不足、通風不良、容易潮濕等瑕疵後，業據該所於107年9月28日以107桃莊訴字第3號不動產鑑定報告書，清楚說明其鑑定結果略以：「本事務所依據估價技術規則，針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素各項影響因素分析，參考不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及本估價師專業意見分析後，針對桃園地方法院107年7月5日桃院豪民燕106桃簡字第1075號函說明二內容，鑑定結果及意見如下：㈠按附件三設計圖，C9房屋有無採光不足、通風不良及易潮濕情況？鑑定意見如下：按附件三設計圖，依據內政部建築技術規則第41條、第43條規定，及三門聯合建築師事務所107年8月15日函說明三、說明四數據計算，以及本事務所107年8月29日當天會勘並進行居室採光、通風面積量測數據，綜上，按設計圖而論，C9房屋無採光不足、通風不良及易潮濕等情況。」、「㈡、目前C9房屋有無採光不足、通風不良及易潮濕等情況？如有，認定產生之原因為何？判定之相關標準為何？鑑定意見如下：1.依據107年8月29日當天會勘現況：除浴廁外，目前C9房屋無採光不足、通風不良及易潮濕等情況；會勘當天係大雨狀況，然而，債務人代理人現場亦承認現況並無潮濕情況。2.浴廁有採光不足，係建築法規、設計格局及配置造成，惟並不違反建築技術規則第41條、第43條相關規定。依○○○區○○路地區地理位置，

住戶選擇大樓型一樓房屋作為居室（尤其大樓型房屋一樓內側），若發生採光不足或易潮濕等情況，係本地區地理環境無法避免之『正常現象』；即使在好天氣白天時段，不可能每一個房間完全不需要燈光輔助採光。3.有關採光、通風判定之相關標準，係依據建築技術規則第41條、第43條相關規定。」、「……；又，本案現場現勘Ｃ9 房屋無採光不足、通風不良及易潮濕等情況」等語，此有該份不動產鑑定報告書可參（外放）。是依原審送請鑑定結果，應可確定系爭Ｃ9 房屋並不存在上訴人所指稱採光不足、通風不良及易潮濕之現象。上訴人請求本院再次重新前往履勘系爭Ｃ9 房屋現場云云，顯係就相同之事實為重複調查之聲請，本院不能准許。

⑵按物之瑕疵擔保責任之成立，必以物有滅失或減少價值或效用之瑕疵，且須其瑕疵於危險移轉時確已存在為前提，此觀民法第354 條第1 項規定甚明。查，本件系爭Ｃ9 房屋既不存在採光不足、通風不良及易潮濕之情形，有如上開鑑定報告書所示，客觀上自難認系爭Ｃ9 房屋究有何減少價值或效用之瑕疵存在。從而，上訴人主張依民法第359 條之規定，請求被上訴人應就系爭Ｃ9 房屋負瑕疵擔保損害賠償責任云云，自屬無稽，不足為取。

⑶至上訴人雖上訴請求本院鑑定系爭Ｃ9 房屋因存有採光不足、通風不良及潮濕之瑕疵所致生市價貶損瑕疵云云。惟前揭不動產鑑定報告書，既已清楚說明：「住戶選擇大樓型一樓房屋作為居室（尤其大樓型房屋一樓內側），若發生採光不足或易潮濕等情況，係本地區地理環境無法避免之『正常現象』……」、「本案現場現勘Ｃ9 房屋無採光不足、通風不良及易潮濕等情況」等語，有如前述，顯見以現場地理環境觀察，系爭Ｃ9 房屋之採光、通風或乾濕狀態等條件，並不存在上訴人所指稱之「採光不足、通風不良及容易潮濕」之瑕疵，是上訴人請求本院將系爭Ｃ9 房屋送請鑑定若有上開瑕疵所致生之市價貶損金額云云，顯係自行假設不存在之事

實而為鑑定之請求，無助於本案事實之釐清，本院認欠缺調查之實益與必要，仍應予駁回。

3.從而，上訴人依民法第184 條第1 項前段、第359 條等規定，主張被上訴人過失不法侵害其財產權，致其因此受有損害，均無理由，不足為取。

㈢、上訴人主張依強制執行法第14條第2 項之規定，請求撤銷系爭執行事件，有無理由？

1.按執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人得於強制執行程序終結前提起異議之訴，強制執行法第14條第2 項定有明文。所謂消滅債權人請求之事由，例如清償、提存、抵銷、免除、混同、債權讓與、債務承擔、更改、消滅時效完成、解除條件成就、契約解除或撤銷、另訂和解契約，或其他類此之情形。所謂妨礙債權人請求之事由，例如債權人同意延期清償、債務人行使同時履行抗辯權等。又債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為必須具備之要件，若一方並未對他方負有債務，則根本上即無抵銷之可言（最高法院18年上字第1709號判例意旨參照）。

2.查，上訴人雖主張其對被上訴人有民法第184 條第1 項前段、第359 條之主動債權，請求抵銷系爭買賣契約之價金尾款被動債權，惟本件上訴人既不得以其選屋錯誤所生之損害，請求被上訴人依民法第184 條第1 項前段規定負侵權行為損害賠償責任，亦不得以系爭C9 房屋存有瑕疵為由請求賠償市價貶損所受之損害，有如前述，被上訴人顯然並無對上訴人負有任何債務之可言，揆諸前開判例意旨，上訴人空言主張抵銷，自非正當。上訴人進而以此主張依強制執行法第14條第2 項之規定，請求撤銷系爭執行事件之強制執行程序云云，亦無理由，本院不能准許，依法應予駁回。

七、綜上所述，本件上訴人主張被上訴人應負侵權行為損害賠償及瑕疵擔保責任，請求以此二債權抵銷系爭買賣契約之價金尾款，並依強制執行法第14條第2 項之規定，撤銷系爭執行

事件之強制執行程序，洵無理由，本院不能准許。原審為上訴人敗訴之判決，實無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　31　　日

民事第三庭　審判長法　官　周玉羣

法　官　張世聰

法　官　呂綺珍

以上為正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　31　　日

書記官　謝菁菁